

Comment déclarer une location meublée ?

Description

Une [location](#) meublée est soumise à un certain nombre d'impôts sur les revenus locatifs. On distingue deux catégories de locations meublées : les [LMNP](#) (location meublée non professionnelle), plus courante, et la LMP (location meublée professionnelle). Il est indispensable de déclarer l'activité au Tribunal du Commerce puis de déclarer les revenus locatifs. Dans le cas des LMNP, on peut la déclarer sous le régime micro BIC ou de bénéfice réel, grâce au formulaire 20 42 C PRO. Pour les LMP, le régime sera celui de l'impôt sur le revenu, de l'impôt sur les sociétés ou bien de la micro entreprise.

Flash actu : Une réforme du droit des contrats spéciaux (contrat de bail, de vente, de prêt, etc.) est en cours. Le droit en vigueur n'est pas modifié actuellement mais des changements sont à prévoir. Restez connectés !

A noter : [Une location meublée dispose de nombreux avantages.](#)

[Modèle de contrat de location](#)

Locations concernées

Définition de la location meublée

Pour correspondre au terme « location meublée », un local doit être fourni avec tout le mobilier et équipement nécessaires. C'est dans ce sens qu'un [inventaire mobilier dans une location meublée](#) est nécessaire. Il existe deux types de locations meublées : la LMNP, ou Location Meublée Non Professionnelle, plus courante et offrant moins de complications fiscales, et la LMP ou Location Meublée Professionnelle. Toutes les locations meublées d'un même foyer fiscal sont dans la même catégorie. La différence se fait au niveau de plusieurs critères :

LMNP

Recettes annuelles inférieures à 23 000€

Revenus annuels inférieurs aux autres revenus professionnels du foyer fiscal

Aucun membre du foyer fiscal inscrit au RCS (Registre des Commerces et des Sociétés)

LMP

Recettes annuelles supérieures à 23 000€

Revenus annuels supérieures aux autres revenus professionnels du foyer fiscal

AU moins un membre du foyer fiscal inscrit au RCS en tant que LMP

A noter qu'une sous-location meublée, ou encore une location en meublée de manière occasionnelle, doivent également être déclarées et sont soumis au même régime que les autres locations meublées.

Devoirs du loueur

Les locations meublées sont considérées comme une source de revenu et sont donc soumises à l'impôt sur le revenu. Ici, elles sont comptabilisées dans la catégorie BIC : « bénéfiques industriels et commerciaux ». Il est donc obligatoire de se déclarer en tant que loueur non meublé afin d'obtenir son SIRET et de pouvoir déclarer ses revenus. Pour cela, il faut envoyer, dans les 15 jours suivants le début de l'activité, le formulaire intitulé P01, également appelé cerfa n°11921*04 au Greffe du Tribunal de Commerce rattaché au logement (en fonction de la région). A noter que les locations meublées ne sont pas sujettes à la TVA mais qu'elles sont sujettes à la Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Bon à savoir : en principe, les loyers relatifs aux baux d'habitation ([bail mobilité](#)) portant sur les logements meublés (contrats de location meublées) sont exonérés de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) tout comme les locations de logements vides. Toutefois il y a des exceptions où un [taux TVA est applicable à une location meublée](#).

Exceptions

En ce qui concerne une location ou sous-location d'une partie seulement de son habitat, les revenus sont exonérés dans les cas où les pièces :

- Sont louées comme chambre d'hôtes et que les revenus ne dépassent pas 760€ par an.
- Sont la résidence principale du locataire et sont louées à un prix dit « raisonnable ».

- Sont la résidence temporaire du locataire étant salarié saisonnier et le prix est dit « raisonnable ».

Les prix « raisonnables » sont fixés par l'administration fiscale. Cette année, il est de 185€/m² en Île-De-France et de 136€ dans le reste du pays.

Quant aux chambres d'hôtes meublées dont les revenus dépassent 760€ par an, et offrant des prestations de services (repas, nettoyage, linge...), elles sont comptabilisées comme de la parahôtellerie donc ne constituent pas de la location meublée.

Déclarer une location meublée non professionnelle

Pour déclarer les revenus générés par une location meublée non professionnelle, il faudra remplir et déposer la déclaration numéro 2042-C-PRO en complément de votre déclaration de revenus. Cela peut se faire en ligne ou par écrit.

Régime Micro BIC

Ce régime est considéré comme plus simple et est recommandé pour les locations occasionnelles. Il faut alors calculer le montant brut de ses recettes. Si les recettes sont inférieures ou égales à 77 700 € par an, le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %. Les charges ne peuvent pas être déduites. Le régime Micro BIC est également applicable si les recettes sont supérieures à 77 700 € par an depuis moins de deux ans seulement. Si les recettes sont inférieures ou égales à 305€ par an, les revenus ne sont pas imposables.

Pour les locations saisonnières, les conditions sont similaires, seulement, la limite des recettes sera de 170 000€ et non 70 000€. De plus, les recettes seront diminuées d'un abattement forfaitaire de 71% au lieu de 50%.

Arrivant le jour de déclarer les revenus engendrés sous le régime Micro BIC, il faut donc remplir le formulaire 2042 C PRO, aussi appelé cerfa n11222*19, en déclarant le montant brut des recettes. Les cases à remplir varient selon les situations :

Situation

Location meublée classique

Cases à remplir

5ND, 5OD ou 5PD

Location meublée de tourisme classée dont les recettes sont inférieures à 23 000€ par an
Chambre d'hôtes dont les revenus imposables totaux sont inférieurs à 5 100€ par an

5NG, 5OG ou 5PG

Location meublée de tourisme classée dont les recettes sont supérieures à 23 000€ par an

Chambre d'hôtes dont les revenus imposables totaux sont supérieurs à 5 100€ par an

5NW à 5PJ

Location meublée liée à l'activité agricole (régime réel)

Régime de bénéfice réel

Il est obligatoire si les recettes annuelles sont supérieures à 77 700 € mais il est tout à fait possible de le choisir pour des recettes inférieures à ce montant également. Il est un peu plus complexe que le régime Micro BIC mais permet presque toujours de faire des économies d'impôts. Si vous choisissez cette option, elle est obligatoirement valable pendant deux ans renouvelables automatiquement, sauf dans le cas d'un changement d'activité. Elle s'applique sur un exercice du 1^{er} février au 1^{er} février de l'année suivante. Il faudra alors calculer le revenu net imposable en déduisant les frais et les charges.

Pour les locations saisonnières, les mêmes conditions sont appliquées, à l'exception que la limite des recettes sera de 170 000€ et non 70 000€.

Pour déclarer les recettes d'une location meublée au régime de bénéfice réel, la démarche est la même que pour le régime micro BIC : il faudra remplir le formulaire 2042 C PRO en y inscrivant les revenus engendrés par l'activité, mais les charges sont déduites.

Situation

Location meublée si aucun membre du foyer n'est adhérent à un centre de gestion agréé

Cases à remplir

5NA, 5OA ou 5PA

Location meublée si aucun membre du foyer n'est adhérent à un centre de gestion agréé mais que les revenus sont d'une source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français

5EY, 5FY ou 5GY

Location meublée si un membre du foyer est adhérent à un centre de gestion agréé 5NK, 5OK ou 5PK

Location meublée si un membre du foyer est adhérent à un centre de gestion agréé mais que les revenus sont d'une source étrangère avec crédit d'impôt égal à l'impôt français 5EZ, 5FZ ou 5GZ

Location meublée de tourisme classée dont les recettes sont supérieures à 23 000€ par an

Chambre d'hôtes dont les revenus imposables totaux sont supérieurs à 5 100€ par an 5NM à 5MM

Location meublée liée à l'activité agricole (régime réel)

De plus, un second formulaire, le 2031 SD ou cerfa n 11085*19 devra également être rempli.

Conditions communes

Pour certains logements de petite surface, il existe une taxe pour sur les loyers élevés. Cette taxe varie selon les conditions, et est valable pour les logements meublés si :

- Ils sont situés dans les grandes agglomérations (appelées zones Abis ou A)
- Ils sont loués pour neuf mois ou plus
- Leur surface est inférieure ou égale à 14m²
- Le prix du m² de la surface habitable est supérieur à 41,95€ (montant révisé chaque année).
- Le logement ne constitue pas une résidence avec services (logements étudiants, touristiques, pour personnes âgées...).

De plus, si le logement est loué à des personnes y effectuant un séjour de courte durée et qu'il ne constitue donc par leur domicile principal, et si les recettes de cette activité sont supérieures à 23 000€, des cotisations sociales doivent être payées.

Bon à savoir : pour gérer la [comptabilité en LMNP](#), le recours au service d'un expert-comptable n'est pas obligatoire.

Déclarer une location meublée professionnelle

Si la location meublée est de type professionnel, elle est toujours imposable mais les conditions sont différentes. En effet, la déclaration se fera selon un des régimes

auxquels sont soumises toutes les activités professionnelles. Il y a ici trois régimes possibles :

- Le régime de l'impôt sur les sociétés : obligatoire pour les SA, SARL, SCA, SAS, SEL, [SELARL](#), et facultatif pour les EURL, SNC, sociétés en participation, sociétés créées de fait et sociétés civiles avec une activité industrielle ou commerciale.
- Le régime IR (impôt sur le revenu) : il s'inscrit dans la catégorie BIC (bénéfices industriels et commerciaux). C'est le régime le plus utilisé lorsque l'activité n'est pas une société comme cité ci-dessus.
- Le régime micro-entreprise : il peut uniquement être choisi par les loueurs disposant du statut d'auto-entrepreneur. De plus, les recettes ne doivent pas dépasser 70 000€ par an (ou 170 000€ s'il s'agit de meublés de tourisme, hôtels ou chambres d'hôtes).

Chaque cas possède des conditions d'impositions différentes et très spécifiques, variant donc d'une activité à une autre. A savoir que pour les LMP, les charges fiscales sont déduites.

Bon à savoir : pour plus de détails sur la [fiscalité d'une location meublée](#), ou la [fiscalité applicable à la location vide](#) n'hésitez pas à consulter notre article sur le sujet.

Dans tous les cas, les LMP, dans leur qualité d'activité professionnelle, seront tenues de payer une taxe foncière, la cotisation foncière des entreprises (CFE) (sauf dans le cas où elle se trouve dans le lieu de résidence principal du propriétaire) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) (seulement si le chiffre d'affaire dépasse 500 000€).

Bon à savoir : La [fiscalité de la location saisonnière](#) comporte des caractéristiques particulières. C'est une spécificité des locations meublées puisque les loyers et charges perçus relèvent des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).